

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XII
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur	XVI
1. Teil: Grundlagen	1
I. Begriffe, Bedeutung und Entwicklung	1
1. Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht in der Rechtsord- nung	1
2. Entwicklungslinien des öffentlichen Baurechts	4
3. Das geltende Recht	13
II. Raumplanung als Typus hoheitlicher Planung	14
1. Arten der Planung	14
2. Planungsprozess und Planungsnormen	17
2. Teil: Raumordnungsrecht	21
I. Grundbegriffe und Entwicklung	21
1. Raumordnerische Grundbegriffe	21
2. Entwicklung und Perspektiven der Raumordnung	22
II. Gesetzliche Grundlagen	27
III. Aufgaben, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung	28
1. Nachhaltige Raumentwicklung	28
2. Grundsätze der Raumordnung	29
3. Geltung der Grundsätze	32
4. Allgemeine Anforderungen an Raumordnungspläne	33
IV. Raumordnung in den Ländern	34
1. Raumordnungspläne auf Landesebene	34
2. Raumordnungspläne auf Regionalebene	35
3. Ziele der Raumordnung	38
a) Aufstellung und Beachtungspflicht	38
b) Bindung der Bauleitplanung	39
c) Bindung der Fachplanungen	40
d) Rechtswirkungen für Private	41
4. Raumordnungsverträglichkeitsprüfung	42
5. Raumordnerische Untersagung	42
6. Planungsgebot und raumordnerische Zusammenarbeit	43
7. Raumordnungskataster	43
V. Landesplanerische Entschädigung	44
1. Entschädigung der Gemeinde	44
2. Entschädigung Privater	45
VI. Raumordnung im Bund	45
3. Teil: Die Bauleitplanung	49
I. Begriff und Funktionen	49
II. Die Bauleitplanung innerhalb des Geflechts hoheitlicher Planungen . .	50
1. Kommunale Planungshoheit	50
2. Ziele der Raumordnung	53

Inhaltsverzeichnis

3.	Nachbargemeindliche Abstimmungspflicht	54
4.	Andere Träger öffentlicher Belange, insbesondere Fachplanungen	54
5.	Sonstige städtebauliche Planungen	58
III.	Bauleitplanung und Eigentum	58
1.	Baufreiheit	58
2.	Situationsgebundenheit des Grundeigentums	60
3.	Kooperationsgebot	61
IV.	Bauleitplanung und Umweltschutz	63
V.	Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne	66
1.	Der Flächennutzungsplan	66
a)	Inhalt	66
b)	Rechtswirkungen	69
c)	Rechtsschutz	70
2.	Der Bebauungsplan	71
a)	Inhalt	71
b)	Rechtswirkungen	76
c)	Rechtsnatur	77
3.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	78
VI.	Verfahren der Planaufstellung	79
1.	Aufstellungsbeschluss	79
2.	Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	80
a)	Umweltprüfung und Umweltbericht	80
b)	Beteiligung der Öffentlichkeit	81
aa)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	81
bb)	Auslegung der Entwürfe	81
c)	Beteiligung der Behörden	82
d)	Einschaltung eines Dritten, Mediation	83
3.	Beschlussfassung	84
4.	Anzeige und Genehmigung	84
5.	Bekanntmachung und Auslegung	85
6.	Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren	86
7.	Bau-Turbo	86
8.	Änderung, Ergänzung und Aufhebung	87
VII.	Planungsgrundsätze und Planentscheidung	88
1.	Generelle Planungsziele und Planungsleitlinien	89
2.	Abwägungsgebot	91
3.	Kontrolle der Abwägung	93
a)	Problemaufriss	93
b)	Auslegung der Planungsleitlinien	94
c)	Gewichtung und Bewertung des Abwägungsmaterials – Abwägungsfehlerlehre	94
d)	Weitere Abwägungsmaßstäbe	96
4.	Planerhaltung	97
4. Teil:	Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung	106
I.	Überblick	106
II.	Plansichernde Maßnahmen	106
1.	Veränderungssperre	106

2.	Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung	108
3.	Teilung von Grundstücken	108
4.	Die gemeindlichen Vorkaufsrechte	109
5.	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	111
III.	Planverwirklichendes Instrumentarium	111
1.	Umlegung.	111
a)	Bodenordnende Maßnahmen	111
b)	Zweck und Verfahren der Umwegung	112
c)	Vereinfachte Umlegung	113
2.	Enteignung	113
a)	Verfassungsrechtliche Grundlagen	113
b)	Planungsschadensrecht	114
c)	Städtebauliche Administrativenteignung	117
3.	Erschließung	122
4.	Maßnahmen für den Naturschutz	127
5.	Monitoring	128
5.	Teil: Städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben	130
I.	Städtebauliche Zulässigkeitsprüfung – § 29 BauGB	130
II.	Die Genehmigungstatbestände	130
1.	Systematik: Grundtatbestände und Ausnahmen	130
2.	Beteiligung der Gemeinde – §§ 36, 36a BauGB	131
3.	Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans.	134
a)	Grundtatbestand – § 30 I sowie § 30 II BauGB	134
b)	Ausnahmen und Befreiungen – § 31 BauGB.	136
4.	Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich – § 34 BauGB	139
a)	§ 34 BauGB als Planersatz	139
b)	Der räumliche Geltungsbereich	141
c)	Zulässigkeitskriterien innerhalb des räumlichen Geltungsbe- reichs	143
5.	Vorhaben im Außenbereich – § 35 BauGB	145
a)	Zielsetzungen der gesetzlichen Ersatzplanung	145
b)	Regelungsstruktur des § 35 BauGB	146
c)	Privilegierte Vorhaben – Absatz 1	147
d)	Nichtprivilegierte Vorhaben – Absatz 2	151
e)	Teilprivilegierte Vorhaben – Absatz 4.	151
6.	Vorhaben während der Planaufstellung – § 33 BauGB.	152
6.	Teil: Besonderes Städtebaurecht	156
I.	Genese und Funktion des Besonderen Städtebaurechts.	156
II.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.	158
1.	Grundbegriffe	158
2.	Verfahren und Instrumentarium der Sanierung	160
a)	Vorbereitende Untersuchungen	160
b)	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Regel- und im vereinfachten Verfahren	161
c)	Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144, 145 BauGB).	162
d)	Aufstellung von Bebauungsplänen	164

Inhaltsverzeichnis

e)	Kosten- und Finanzierungsübersicht	164
f)	Ordnungs- und Baumaßnahmen.	164
3.	Sanierungsträger	165
4.	Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen	166
III.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen.	168
IV.	Stadtumbau und Soziale Stadt	169
V.	Private Initiativen	170
VI.	Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	170
1.	Erhaltungssatzung	170
2.	Städtebauliche Gebote	172
VII.	Sozialplan und Härteausgleich	175
1.	Sozialplan.	176
2.	Härteausgleich.	177
VIII.	Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.	178
IX.	Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur.	178
X.	Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt	178
XI.	Umwandlungsverbot für Mietwohnungen	179
7. Teil:	Bauordnungsrecht	182
I.	Rechtsgrundlagen	182
II.	Materielles Bauordnungsrecht.	185
1.	Bauordnungsrechtliche Grundbegriffe	185
a)	Ermächtigungsgrundlagen und bauordnungsrechtliche Generalklausel	185
b)	Bauliche Anlagen	186
c)	Das Grundstück und seine Bebauung	187
d)	Die am Bau Beteiligten	190
2.	Anforderungen an die Bausicherheit.	190
3.	Baugestalterische Anforderungen	192
4.	Soziale Anforderungen	195
5.	Ökologische Anforderungen	196
III.	Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	197
1.	Bauordnungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte	197
a)	Grundlagen	197
b)	Verfahrensfreie Vorhaben.	199
c)	Genehmigungsfreistellung.	199
d)	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	200
e)	Abweichung, Ausnahme und Befreiung.	200
f)	Nebenbestimmungen	201
g)	Öffentliche Bauten	202
h)	Andere als bauaufsichtsbehördliche Verfahren	202
2.	Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens	203
a)	Regelverfahren	203
b)	Sonderverfahren	206
aa)	Vorbescheid	206
bb)	Teilbaugenehmigung	207
cc)	Nachtragsgenehmigung	208

dd) Typengenehmigung	208
ee) Fliegende Bauten	208
3. Rechtsfolgen der Baugenehmigung	209
a) Deklaratorische und konstitutive Wirkung	209
b) Geltungsdauer	211
c) Private Rechte Dritter	212
IV. Die Bauüberwachung	213
1. Aufgaben und Formen der Überwachung	213
2. Rechtsfolgen ungenehmigten Bauens	215
a) Grundlagen	215
b) Formelle Illegalität	215
c) Formelle und materielle Illegalität	217
d) Ermessensausübung	219
e) Rechtsnachfolge	221
8. Teil: Gerichtlicher Rechtsschutz	226
I. Rechtsschutz gegen städtebauliche Pläne	227
1. Normenkontrollverfahren	227
2. Inzidentkontrolle	230
3. Verfassungsbeschwerde	231
II. Klage auf Aufstellung eines Bauleitplans	231
III. Klage auf Erteilung einer Genehmigung	232
IV. Nachbarklage	232
1. Zum Verhältnis von privatrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Nachbarschutz	232
2. Materielles Recht	235
a) Schutznormtheorie	235
b) Generell und partiell nachbarschützende Baurechtsnormen	236
c) Nachbarschutz aus Grundrechten	241
d) Einwendungsberechtigte Dritte („Nachbarn“).	241
3. Prozessuale Probleme	242
a) Klageverfahren	242
b) Vorläufiger Rechtsschutz	243
4. Gemeindenachbarklage.	244
V. Kammern und Senate für Baulandsachen	245
1. Entstehung und Zweck des Verfahrens	245
2. Überblick über das Verfahren	246
Stichwortverzeichnis	251